

Faris Effandi

Keterkaitan Pola Sebaran Minimarket dengan Kinerja Usaha Toko Pengecer Tradisional di Kota Kecil

(Studi Kasus: Kota Soreang, Tanjungsari, dan Lembang)

Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 21 No. 3, Desember 2010, hlm.183 – 196

POLA SEBARAN *MINIMARKET* DENGAN KINERJA USAHA TOKO PENGECEER TRADISIONAL DI KOTA KECIL (STUDI KASUS: KOTA SOREANG, TANJUNGSARI, DAN LEMBANG)

Faris Effandi

Afiliasi

Alamat

Email: emo_alive@yahoo.com

Abstrak

Soreang, Tanjungsari, dan Lembang adalah kota kecil yang terletak di pinggiran kota Bandung, yang perkembangannya secara langsung dipengaruhi oleh kota Bandung. Kota-kota memiliki fungsi yang unik, Soreang sebagai kota pemerintahan, Tanjungsari sebagai kota pendidikan, dan Lembang sebagai kota pariwisata. Tidak adanya ketentuan rinci yang mengatur lokasi dan jarak antara toko ritel minimarket dan tradisional, menyebabkan pembangunan minimarket cenderung sangat dekat dengan pasar, toko, dan kios-kios pengecer tradisional. Oleh karena itu, dibutuhkan studi untuk mengidentifikasi pengaruh pola distribusi minimarket dalam kinerja bisnis ritel tradisional. Hasil studi menunjukkan bahwa pola distribusi minimarket di Soreang, Tanjungsari, dan Lembang cenderung terletak di pusat kota, terutama di sepanjang jalan provinsi atau nasional. Pola ritel tradisional di Soreang, Tanjungsari, dan Lembang cenderung menyebar dan mendekati desa dengan populasi yang tinggi, terutama di daerah pemukiman. Toko ritel tradisional cenderung terletak dekat dengan konsumen untuk meminimalkan biaya transportasi konsumen.

Kata Kunci: Kota-kota kecil, Pengecer, Minimarket, pasar ritel tradisional, Kinerja.

Abstract

Soreang, Tanjungsari, and Lembang are small town located on the outskirts of Bandung, whose development directly influenced by the city of Bandung. These towns have unique functions, Soreang as government city, Tanjungsari as an education city, and Lembang as tourism city. The absence of detailed regulation on location and distance between minimarket and traditional retail stores, causes minimarket development tend to be so close to markets, shops, and stalls of traditional retailers. Therefore, study of identifying the influence of minimarket's distribution patterns in traditional retail's business performance is needed. The study shows that minimarket's distribution pattern in Soreang, Tanjungsari, and Lembang are tend to be located in city centers, especially along the provincial or national road. Traditional retail's pattern in Soreang, Tanjungsari, and Lembang tend to spread out and approached the villages with high population, especially in residential areas. Traditional retail stores tend to be located close to consumers in order to minimize transportation costs consumers.

Keywords: Small towns, Retailers, Minimarket, Traditional retail market, Performance.

1. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk perkotaan merupakan fenomena yang sering terjadi di Indonesia yang menyebabkan tingginya konsentrasi penduduk di kota-kota besar. Saat ini jumlah penduduk perkotaan mencapai 36% dari total jumlah

penduduk Indonesia. Tingginya urbanisasi dari desa ke kota yang tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan menyebabkan berkembangnya kawasan permukiman padat penduduk dan kumuh di wilayah perkotaan. Akibat terjadinya peningkatan pendatang yang menetap di kota menjadikan kota semakin

padat. Seiring dengan hal itu, maka terjadi persaingan pemanfaatan lahan terutama pada kawasan-kawasan yang telah berkembang karena sediaan lahan relatif sudah sangat terbatas. Berdasarkan penelitian BKKBN pada Tahun 2000, persebaran kawasan kumuh di Kota Bandung telah menyebar hampir diseluruh kelurahan. Berdasarkan proporsi dan komposisi jumlah kelurahan dalam peringkat pra sejahtera di wilayah Kota Bandung, peringkat tertinggi adalah Kecamatan Cicadas (27%), Regol (25%) dan Kecamatan Bandung Kulon (15%). Jika dilihat dari data tersebut, maka persebaran kawasan kumuh di Kota Bandung telah merambah kepinggiran kota. Adanya persoalan keterbatasan ruang dan lahan perkotaan di di kota-kota besar dan metropolitan menyebabkan terjadinya pergeseran kecenderungan pelayanan perdagangan eceran dari pusat kota di kota besar dan metropolitan ke kota-kota kecil khususnya kota kecil dengan jumlah penduduk di bawah 100.000 jiwa yang terletak di pinggiran kota besar dan metropolitan (Bruegmann, 2005). Bentuk pergeseran pelayanan perdagangan eceran yang terjadi diantaranya ialah tumbuhnya toko pengecer modern dalam bentuk *minimarket* yang melayani pasar yang lebih kecil.

Di Indonesia, bentuk pergeseran ini terjadi di kota-kota kecil di pinggiran Wilayah Metropolitan Bandung yakni Kota Soreang, Lembang, dan Tanjungsari yang merupakan kota kecil yang merupakan kota satelit I dalam Metropolitan Bandung yang merupakan kota di sekitar dan/atau terkait secara langsung dengan Kota Bandung sebagai kota inti. Ketiga kota ini memiliki fungsi pengembangan yang berbeda yakni fungsi pemerintahan untuk Kota Soreang, fungsi pariwisata untuk Kota Lembang, dan fungsi pendidikan dan perdagangan untuk Kota Tanjungsari.

Belum adanya ketentuan rinci yang mengatur ketentuan lokasi dan jarak *minimarket* terhadap toko pengecer tradisional di wilayah sekitar yang lebih kecil menyebabkan pembangunan *minimarket* di Kota Soreang, Lembang, dan Tanjungsari tidak terencana dan cenderung berdekatan dengan pasar, toko, dan warung pengecer tradisional. Survei yang dilakukan oleh AC Nielsen (2005) menunjukkan semakin berkurangnya pangsa pasar toko pengecer tradisional akibat munculnya toko modern tersebut. Di sisi lain peran usaha kecil dan menengah (UKM) khususnya usaha kecil yang bergerak dalam penyediaan barang kebutuhan sehari-hari di Indonesia mampu menyumbang sangat banyak kesempatan kerja dan menjadi salah satu sumber bagi penciptaan pendapatan (Tambunan, 2002). Hal ini disebabkan warung/toko tradisional menggunakan tenaga kerja lokal dan pemasok barang dari pengusaha lokal sehingga secara langsung berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi lokal (Civic Economics, 2002).

Studi ini bertujuan untuk melihat keterkaitan antara pola sebaran *minimarket* dengan kinerja usaha toko pengecer tradisional di Kota Soreang, Tanjungsari dan Lembang. Tujuan tersebut dijabarkan kedalam empat sasaran studi yakni mengidentifikasi pola sebaran *minimarket* dan toko pengecer tradisional, mengidentifikasi kinerja usaha toko pengecer tradisional sejak berdirinya *minimarket*, mengidentifikasi karakteristik persaingan usaha toko pengecer tradisional, dan mengidentifikasi keterkaitan antara faktor-faktor produksi toko pengecer tradisional dengan kinerja usaha toko pengecer tradisional.

Ruang lingkup wilayah studi ini meliputi Kota Soreang yang terdiri dari delapan desa, Kota Tanjungsari yang terdiri dari enam desa, dan Kota Lembang yang terdiri dari tujuh desa.

Metodologi penelitian yang digunakan meliputi metode pengumpulan data melalui survei data primer (penyebaran kuesioner, plotting toko pengecer modern dan tradisional), dan survei data sekunder (survei instansi dan pustaka). Metode analisis data yang digunakan meliputi analisis konsentrasi spasial untuk melihat pola sebaran *minimarket* dan toko pengecer tradisional berdasarkan jumlah unit dan letak lokasi toko di tiap-tiap desa, analisis perbandingan untuk membandingkan kinerja usaha toko pengecer tradisional di saat sebelum dan sesudah berdirinya *minimarket*, analisis regresi berganda mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kinerja usaha toko pengecer tradisional, dan analisis deskriptif untuk melihat hubungan antara kinerja usaha dengan lokasi toko.

2. Pola Sebaran dan Kinerja Usaha

Dalam studi ini *central place theory* digunakan untuk mengidentifikasi pola sebaran pengecer (modern dan tradisional) berdasarkan jumlah penduduk, guna lahan, dan waktu berdiri toko. Pola sebaran berdasarkan jumlah penduduk didasari oleh semakin besar kelas populasi suatu tempat/wilayah maka semakin kecil pusat pelayanannya dan semakin beragam aktivitas pengecer. Kemudian pola sebaran berdasarkan guna lahan didasari oleh *highest order place* dan tingkat order pengecer sedangkan pola sebaran berdasarkan waktu berdiri toko didasari oleh prinsip hirarki dimana pengecer yang menjual barang berorder 1 dan 2 tidak berlokasi sama dengan perusahaan yang menjual hanya barang 1 karena kompetisi harga cukup kuat untuk mendorong mereka keluar.

Kinerja (*performance*) dapat didefinisikan sebagai tingkat pencapaian hasil atau "*the degree of accomplishment*" (Tangkilisan, 2003:1). Menurut Tangkilisan (dalam Salusu, 1998), pada umumnya suatu perusahaan atau organisasi memiliki tiga tingkatan kerja yakni tingkat organisasi (*organization level*), tingkat

proses (*process level*), dan tingkat pelaksana tugas (*performer level*).

Dalam studi ini faktor produksi yang digunakan untuk menggambarkan usaha toko pengecer tradisional meliputi karakteristik pemilik toko (usia, jenis kelamin, tingkat pendidikan, pengalaman berdagang, sumber modal usaha), karakteristik toko (tahun berdiri toko, status kepemilikan, ukuran toko, jenis komoditas/barang, pemasok, rata-rata omzet harian, rata-rata keuntungan harian, dan jumlah tenaga kerja), dan perubahan karakteristik toko dalam empat tahun terakhir (2005-2008). Kemudian indikator yang digunakan untuk menggambarkan kinerja usaha toko pengecer tradisional dalam empat tahun terakhir ialah perubahan dalam indikator ekonomi mikro. Indikator ekonomi mikro yang digunakan adalah perubahan proposional rata-rata omzet harian, perubahan proposional rata-rata keuntungan harian, dan perubahan proposional tenaga kerja. Indikator ekonomi mikro yang digunakan tersebut didasari oleh pengklasifikasian usaha kecil oleh BPS dan UU No. 20 Tahun 2008. Kemudian dalam bab selanjutnya faktor-faktor produksi toko pengecer tradisional digunakan sebagai variabel independen (bebas) dan perubahan indikator ekonomi mikro digunakan sebagai variabel dependen (terikat) dalam analisis regresi berganda.

3. Pola Sebaran Toko Pengecer di Kota Soreang, Tanjungsari, dan Lembang

Seperti yang terlihat di tabel 1, di Kota Soreang terlihat bahwa npara pelaku usaha *minimarket* memilih Desa Pamekaran dan Desa Cingcin sebagai tempat beraglomerasi. Desa Pamekaran merupakan kawasan pusat kota dan kawasan perkantoran di Kota Soreang sedangkan Desa Cingcin merupakan kawasan permukiman yang relatif baru dan menjadi pusat permukiman di Kota Soreang. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa *minimarket* di Kota Soreang cenderung

berlokasi di kawasan pusat kota daridi berlokasi di desa-desa dengan jumlah penduduk tinggi. Berdasarkan jumlah toko pengecer tradisionalnya, pola sebarannya berbanding lurus dengan jumlah penduduk masing-masing desa. Semakin besar jumlah

penduduk maka semakin banyak toko pengecer tradisional berlokasi. Desa Cingcin merupakan desa dengan jumlah penduduk terbanyak begitu pula dengan jumlah toko pengecer tradisionalnya yang juga dengan jumlah terbanyak di Kota Soreang.

Tabel 1
Pola Sebaran Toko Pengecer Berdasarkan Jumlah Penduduk per Desa

Desa	Jumlah Penduduk tahun 2007 (Jiwa)	Jumlah Minimarket	Jumlah Toko Pengecer Tradisional		
			≤ 500 meter dari Minimarket	> 500 meter dari Minimarket	Total Toko Pengecer Tradisional
I.KOTA SOREANG					
Karamatmulya	11.183	0	3	15	18
Pamekaran	18.819	5	62	12	74
Soreang	25.948	0	36	51	87
Sadu	13.457	0	4	23	27
Panyirapan	8.972	0	0	24	24
Parungserab	10.929	0	4	23	27
Sekarwangi	9.010	1	20	7	27
Cingcin	28.846	3	93	9	102
Total	127.164	9	222	164	386
II. KOTA TANJUNGSARI					
Tanjungsari	5591	1	39	13	52
Jatisari	5630	1	32	7	39
Margaluyu	4686	0	0	3	3
Hegarmanah	2268	3	40	31	71
Cikeruh	9936	2	46	17	63
Sayang	1600	0	17	41	58
Total	29711	7	174	112	286
III.KOTA LEMBANG					
Lembang	12974	4	57	9	66
Cibogo	9683	0	0	37	37
Cikahuripan	8538	0	4	21	25
Gudang Kahuripan	11788	0	0	21	21
Langensari	11189	1	4	17	21
Jayagiri	17220	3	40	7	47
Kayuambon	7025	1	18	0	18
Total		9	123	112	235

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Di kota Tanjungsari pola sebaran *minimarket* terbanyak berada di Desa Hegarmanah yang di desa ini merupakan tempat berpusatnya kegiatan pendidikan serta merupakan pusat kegiatan di Kecamatan Jatinangor. Kedua adalah Desa Cikeruh yang juga masih merupaka kawasan pendidikan dan permukiman. Berdasarkan jumlah penduduknya terlihat bahwa Desa Hegarmanah memiliki jumlah penduduk lebih sedikit

dibandingkan Desa Cikeruh yang merupakan desa dengan jumlah penduduk tertinggi di Kota Tanjungsari. Namun, Desa Hegarmanah memiliki tempat-tempat aktivitas pendidikan lebih banyak daridi Desa Cikeruh. Hal ini menunjukkan bahwa pola sebaran *minimarket* lebih tertarik ke tempat-tempat pusat kegiatan yakni kawasan pendidikan dibandingkan permukiman ataupun perdagangan di Desa Tanjungsari. Sebaran toko pengecer tradisional

lebih beraglomerasi di Desa Hegarmanah, Desa Cikeruh, dan Desa Sayang. Dengan jumlah penduduk yang berbeda-beda untuk masing-masing desa tersebut terlihat perbedaan bahwa Desa Hegarmanah yang memiliki jumlah penduduk jauh lebih kecil dari Desa Cikeruh memiliki jumlah toko pengecer tradisional lebih banyak. Pola sebaran toko pengecer tradisional lebih cenderung beraglomerasi di Desa Hegarmanah yang merupakan pusat kawasan pendidikan dibandingkan Desa Cikeruh dan Desa Sayang yang didominasi oleh permukiman.

Untuk Kota Lembang, pola sebaran *minimarket* terbanyak berada di Desa Lembang yang merupakan pusat kegiatan kota Lembang yang terdapat berbagai fasilitas yang menunjang Kota Lembang sebagai daerah tujuan wisata. Kedua adalah Desa Jayagiri yang sebagai daerah permukiman. Letak *minimarket* di desa ini cenderung mendekati pusat kota di sepanjang Jalan Raya Lembang. Berdasarkan jumlah penduduknya, Desa Jayagiri merupakan desa dengan jumlah penduduk terbanyak diikuti dengan Desa Lembang. Dari hal tersebut terdapat indikasi bahwa pola sebaran *minimarket* di Kota Lembang masih beraglomerasi di Pusat Kota khususnya sepanjang Jalan Raya Lembang. Sama halnya dengan pola sebaran toko pengecer tradisional bahwa aglomerasi toko terbanyak berada di Desa Lembang dan kemudian di Desa Jayagiri. Dari hal ini dapat disimpulkan bahwa Desa Lembang memiliki kecenderungan yang sama dengan kota Soreang yakni *minimarket* dan toko pengecer tradisional beraglomerasi di pusat kota.

Di Kota Soreang sebaran toko pengecer beraglomerasi di guna lahan permukiman, perdagangan, dan perkantoran. Aglomerasi guna lahan permukiman terbagi menjadi aglomerasi di guna lahan permukiman yang

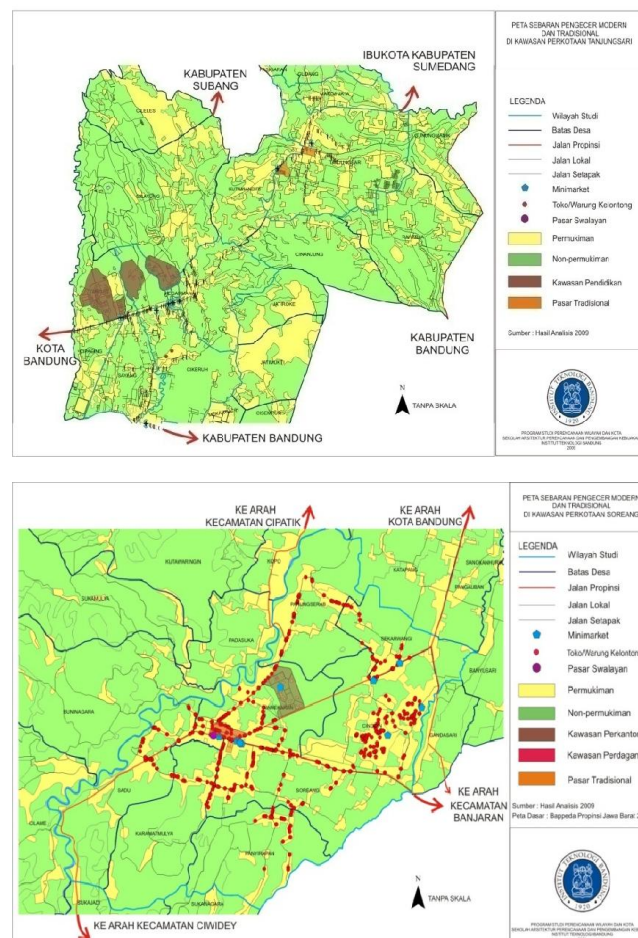
merupakan kawasan/komplek permukiman baru yakni di Desa Cingcin. Aglomerasi di kawasan perdagangan terbagi menjadi aglomerasi di kawasan perdagangan di pusat kota dan kawasan perdagangan di sepanjang jalan provinsi. Untuk kawasan perkantoran terbagi menjadi kawasan perkantoran di kawasan pusat kota dan di kompleks perkantoran. Untuk Kota Tanjungsari, aglomerasi toko pengecer terbagi kedalam guna lahan kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan. Di kawasan pendidikan toko pengecer beraglomerasi di sepanjang jalan provinsi, guna lahan pendidikan dan permukiman. Untuk kawasan perdagangan toko pengecer banyak terdapat di sepanjang jalan provinsi, pasar kabupaten. Untuk Kota Lembang sendiri sebaran toko pengecer banyak beraglomerasi di guna lahan permukiman, perdagangan, dan kawasan militer. Sebaran di guna lahan permukiman banyak beraglomerasi di Desa Lembang, Jayagiri, dan Kayuambon sedangkan di guna lahan terlihat di sepanjang jalan Raya Lembang yang mengelilingi pusat Kota Lembang khususnya di pusat-pusat kegiatan seperti pasar dan terminal. Untuk kawasan militer terdapat di Desa Kayuambon di tengah-tengah permukiman militer.

4. Karakteristik dan Kinerja Usaha Toko Pengecer di Kota Soreang, Tanjungsari, dan Lembang

Variabel-variabel yang dijadikan indikator untuk menggambarkan karakteristik sosial-ekonomi pemilik toko pengecer tradisional di tiga kota ialah, usia pemilik, jenis kelamin, tingkat pendidikan, pengalaman berdagang, dan sumber modal usaha. Seperti yang terlihat di Tabel 2, berdasarkan tingkat usianya, pedagang toko pengecer tradisional umumnya berada di usia 20 hingga 48 tahun. Di pusat kota Soreang pedagang tradisional yang

berusia di atas 48 tahun cukup banyak (33%), yang diduga adalah para pedagang lama. Berdasarkan jenis kelaminnya, sebanyak lebih dari 50% pedagang toko pengecer tradisional di Kota Soreang, Tanjungsari dan Lembang adalah perempuan, dengan tingkat pendidikan yang terbanyak adalah SLTA. Persentase pedagang dengan pendidikan sarjana di semua kota kecil yang diteliti adalah sangat kecil (dengan nilai seperti yang disajikan tabel 1) dibandingkan dengan SLTA, sama halnya dengan pedagang yang berpendidikan SD, yang bahkan jumlahnya lebih sedikit lagi. Salah satu variabel lain dengan kecenderungan yang hampir serupa dalam tiga kota yang diteliti adalah pengalaman berdagang yang

lebih dari 80% pedagang memiliki kurang dari 20 tahun pengalaman berdagang. Berdasarkan sumber modalnya, lebih dari 70% toko pengecer tradisional di Kota Soreang, Tanjungsari dan Lembang bersumber usaha dari modal sendiri. Karakteristik toko pengecer tradisional menggambarkan kondisi usaha toko pengecer tradisional di tahun 2008 berdasarkan aspek fisik dan ekonomi. Variabel-variabel yang digunakan untuk menggambarkan kondisi usaha toko pengecer tradisional antara lain adalah tahun berdiri toko, status kepemilikan, ukuran toko, jenis komoditas, pemasok, rata-rata omzet harian, rata-rata keuntungan harian, dan jumlah tenaga kerja.



Gambar 1 Pola Sebaran Toko Pengecer Di Tiga Kota
Sumber : Hasil Analisis 2009

Tabel 2
Karakteristik Pemilik Toko Pengecer Tradisional

No	Variabel	Deskripsi	Soreang		Tanjungsari		Lembang
			Kawasan Permukiman	Kawasan Pusat Kota	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perdagangan	
1	Usia	Di bawah 20 Tahun	0	2,1	0	0	2,8
		20-35 Tahun	21,9	31,3	46,8	26,7	27,8
		36-48 Tahun	53,1	33,3	44,7	46,7	48,6
		Di atas 48 Tahun	25	33,3	8,5	26,7	20,8
2	Jenis Kelamin	Laki-laki	34,4	41,7	44,7	46,7	33,3
		Perempuan	65,6	58,3	55,3	53,3	66,7
3	Tingkat Pendidikan	Sarjana	6,3	6,3	8,5	3,3	12,5
		SLTA	56,3	39,6	44,7	46,7	34,7
		SLTP	21,9	16,7	19,1	43,3	22,2
		SD	12,5	37,5	23,4	6,7	25
		Lainnya	3,1	0	4,3	0	5,6
4	Pengalaman Berdagang	<10 Tahun	43,8	45,8	40,4	60	47,2
		10-20 Tahun	46,9	39,6	51,1	36,7	44,4
		>20 Tahun	9,4	14,6	8,5	3,3	8,3
5	Sumber Modal Usaha	Modal Sendiri	78,79	83,33	72,55	95,12	84,81
		Bank Pemerintah	6,06	0	13,73	0	11,39
		Pinjaman Kerabat	9,09	6,25	11,76	0	1,27
		Lainnya	6,06	10,32	1,96	4,88	2,54

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Tabel 3 di bawah menunjukkan bahwa pertumbuhan toko pengecer tradisional di tiga kota kecil yang diteliti menunjukkan kecenderungan pertumbuhan yang sama. Tingkat pertumbuhannya mencapai lebih dari 50% mulai tahun 1999 ke atas. Di Kota Soreang pertumbuhan toko pengecer tradisional meningkat sebesar 65,6% di kawasan permukiman dan 66,7% di kawasan Pusat Kota. Di Kota Tanjungsari, pertumbuhan toko pengecer tradisional meningkat sebesar 70,2% di kawasan pendidikan dan 66,7% di kawasan perdagangan sedangkan di Kota

Lembang tingkat pertumbuhan terjadi sebanyak 54,2%. Berdasarkan kepemilikannya, hampir di semua kota yakni sebanyak lebih dari 90% toko merupakan milik sendiri, kecuali di kota Tanjungsari, yakni di kawasan pendidikan hanya 66% toko yang merupakan milik sendiri. Sebanyak lebih dari 50% ukuran toko di semua kota termasuk dalam ukuran kecil dan 20-40% termasuk ukuran sedang. Namun, di Kota Soreang, di kawasan pusat kota, 48% toko pengecer tradisional berukuran sedang dan 31,3% berukuran besar.

Tabel 3
Karakteristik Toko Pengecer Tradisional

No	Variabel	Deskripsi	Soreang		Tanjungsari		Lembang
			Kawasan Permukiman	Kawasan Pusat Kota	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perdagangan	
1	Tahun Berdiri Toko	>1999	65,6	66,7	70,2	66,7	54,2
		1994-1999	31,3	14,6	27,7	23,3	33,3
		<1994	3,1	18,8	2,1	10	12,5
2	Status Kepemilikan	Milik Sendiri	96,9	91,7	66	93,3	91,7
		Sewa	3,1	8,3	34	6,7	8,3
3	Ukuran Toko	< 10 m ² (Kecil)	62,5	25	44,7	53,3	56,9
		10 m ² - 20 m ² (Sedang)	31,3	43,8	38,3	40	29,2
		> 20 m ² (Besar)	6,3	31,3	17	6,7	13,9
4	Jenis Komoditas yang dijual	Makanan dan minuman ringan	23,7	21,33	23,59	29	26,2
		Alat-alat kebutuhan sehari-hari	22,96	21,33	22,56	26	23,62
		Sembako	20	15,11	18,97	19	16,61
		Tembakau	20	19,56	23,08	20	23,62
		Lainnya	13,35	22,66	11,8	6	9,97
5	Pemasok	Pabrik/Industri	0	12,9	16,42	0	7,84
		Pasar Tradisional	14,71	40,32	13,43	35,71	48,04
		Toko grosir	79,41	35,48	61,19	26,19	26,47
		Lainnya	5,88	11,29	8,96	38,09	17,65
6	Rata-Rata Omzet Harian	< Rp. 500.000 (Kecil)	59,4	52,1	53,2	66,7	56,9
		Rp. 500.000-Rp. 1000.0000 (Sedang)	34,3	22,9	36,2	23,3	27,8
		>Rp.1000.000 Besar)	6,3	25	10,6	10	15,3
7	Rata-Rata Keuntungan Harian	< Rp. 50.000 (Kecil)	65,6	43,8	46,8	50	41,7
		Rp. 50.000-Rp. 100.0000 (Sedang)	25	27,1	34	33,3	31,9
		>Rp.100.000 Besar)	9,4	29,2	19,1	16,7	26,4
8	Jumlah Tenaga Kerja	1 tenaga kerja	87,5	58,33	80,85	70,97	65,28
		tenaga kerja lebih dari 1	12,5	41,67	19,15	29,03	34,72

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Jenis komoditas yang dijual di toko pengecer tradisional, selain didominasi oleh makanan dan minuman ringan, juga alat-alat kebutuhan sehari-hari dengan tingkat presentase mendekati 50%. Komoditas lain yang menempati urutan berikutnya dalam tiga kota yang dianalisis adalah tembakau, yaitu sekitar 20%. Komoditas yang dijual tersebut sebagian besar didapatkan dari pasar tradisional atau toko grosir terdekat.

Rata-rata omzet harian dari toko pengecer tradisional masih termasuk kecil, kecuali untuk

kawasan pusat kota di Kota Soreang yang 25% tokonya memiliki rata-rata omzet yang besar. Hal ini dapat dikaitkan dengan presentase ukuran toko di kawasan tersebut yang termasuk dalam ukuran besar. Kemudian untuk rata-rata keuntungan harian, 40-60% toko di tiga kota tersebut masih termasuk kecil. Namun di kawasan pusat kota di Kota Soreang terdapat 29,2% toko yang memiliki rata-rata keuntungan harian diatas Rp. 100.000. Kecenderungan lain yang ditampilkan oleh kawasan pusat kota di Kota Soreang yaitu dalam hal jumlah tenaga kerja. Di Kota

Tanjungsari dan Lembang sebanyak 60-80% toko pengecer tradisional hanya memiliki 1 pegawai sedangkan di kawasan pusat kota di Kota Soreang sebanyak 41,67% toko memiliki tenaga kerja lebih dari satu orang.

Sepanjang tahun 2005-2008 untuk di Kota Soreang, Tanjungsari, Lembang hampir seluruh toko tidak mengalami perubahan kepemilikan toko dengan persentase di atas 95%. Untuk perubahan toko juga didominasi oleh tidak adanya perubahan selama empat tahun terakhir. Perubahan terjadi di kawasan

permukiman di Kota Soreang sebesar 40,6%. Untuk perubahan jumlah jenis komoditas selama empat tahun terakhir, terlihat bahwa untuk di Kota Tanjungsari dan Lembang didominasi oleh toko yang tidak mengalami perubahan jumlah komoditas dengan persentase di atas 70%, sedangkan di kota Soreang di kawasan permukiman didominasi oleh pedagang yang mengurangi jenis komoditasnya dan yang tetap sedangkan di kawasan pusat kota didominasi oleh toko yang mengalami penambahan jenis komoditas.

Tabel 4
Kinerja Usaha Toko Pengecer Tradisional

No	Variabel		Soreang		Tanjungsari		Lembang
			Kawasan Permukiman	Kawasan Pusat Kota	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perdagangan	
1	Perubahan Kepemilikan Toko	Ya	0	4,2	4,3	0	2,8
		Tidak	100	95,8	95,7	100	97,2
2	Perubahan Ukuran Toko	Ya	40,6	16,7	12,5	13,3	11,1
		Tidak	59,4	83,3	87,2	86,7	88,9
3	Perubahan Jumlah Jenis Komoditas Yang Dijual	Berkurang	43,8	10,4	0	0	0
		Bertambah	9,4	66,7	27,7	30	29,17
		Tetap	46,9	22,9	72,3	70	70,3
4	Perubahan Pemasok Komoditas	Ya	21,9	31,2	42,6	13,3	12,5
		Tidak	78,1	68,8	57,4	86,7	87,5
5	Perubahan Rata-Rata Omzet Harian	Berkurang	43,8	50	21,3	40	31,9
		Bertambah	21,9	35,4	55,3	46,7	38,9
		Tetap	34,4	14,6	23,4	13,3	29,2
6	Perubahan Rata-Rata Keuntungan Harian	Berkurang	50	56,2	14,9	36,7	31,9
		Bertambah	25	33,3	59,6	40	38,9
		Tetap	25	10,4	25,5	23,3	29,2
7	Perubahan Jumlah Tenaga Kerja	Berkurang	15,6	29,2	0	10	0
		Bertambah	9,4	18,8	0	3,3	12,5
		Tetap	75	52,1	100	87,7	87,5

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan perubahan indikator mikro ekonomi yang digunakan yakni omzet, keuntungan, dan tenaga kerja, terlihat bahwa sepanjang tahun 2005-2008 umumnya terjadi penambahan rata-rata omzet harian toko pengecer tradisional di Kota Tanjungsari dan Lembang sedangkan untuk di Kota Soreang, di kawasan permukiman dan pusat kota didominasi oleh toko yang mengalami penurunan rata-rata omzet harian. Kecenderungan serupa juga dialami oleh perubahan rata-rata keuntungan harian. Untuk perubahan jumlah tenaga kerja dalam empat tahun terakhir untuk diseluruh kota didominasi oleh tidak berubahnya jumlah tenaga kerja yang digunakan.

5. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Usaha Toko Tradisional di Tiga Kota

Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja usaha toko pengecer tradisional dilakukan melalui analisis regresi berganda dan analisis deskriptif persepsi pedagang. Dalam analisis regresi berganda metode yang digunakan adalah step wise dengan variabel dependen adalah perubahan proposional rata-rata omzet harian, perubahan proposional rata-rata keuntungan harian, dan perubahan proposional tenaga kerja. Untuk variabel independen yang digunakan adalah variabel-variabel dari karakteristik pemilik toko (usia pedagang, jenis kelamin, tingkat pendidikan, dan pengalaman berdagang), karakteristik toko (tahun berdiri, ukuran, jumlah jenis komoditas, jumlah pemasok, jarak toko ke *minimarket*), serta perubahan karakteristik toko (perubahan: pemasok, status kepemilikan, jumlah jenis komoditas, ukuran toko).

Hubungan antara variabel dependen dan independen dilihat berdasarkan nilai signifikansi dan *pearson correlation*. Jika nilai

signifikansi $<0,05$, maka variabel independen mempengaruhi variabel dependen sedangkan semakin nilai *pearson correlation* mendekati 1 maka semakin kuat hubungannya. Tanda positif dan negatif menunjukkan arah hubungan variabel independen terhadap dependen.

Berdasarkan hasil analisis regresi berganda seperti yang terlihat di Tabel 4 di atas terlihat bahwa untuk perubahan proposional rata-rata omzet harian variabel yang mempengaruhi di tiga kota memiliki hubungan lemah. Hanya variabel pengalaman berdagang di Kota Soreang yang memiliki hubungan cukup kuat. Di Kota Soreang sendiri pertambahan pengalaman berdagang, lamanya tahun berdiri, dan bertambahnya pemasok mempengaruhi rata-rata omzet harian. Untuk di Kota Tanjungsari usia pedagang yang masih muda dan ukuran toko yang relatif lebih kecil justru dapat meningkatkan rata-rata omzet harian toko. Di Kota Lembang sendiri perubahan proposional rata-rata omzet harian hanya dipengaruhi oleh jumlah pemasok komoditas.

Untuk variabel dependen perubahan proposional rata-rata keuntungann harian untuk di Kota Tanjungsari ditemukan bahwa tidak ada variabel independen yang mempengaruhi variabel dependen tersebut sedangkan di Kota Soreang dan Tanjungsari didominasi oleh variabel independen yang berpengaruh dengan kuat hubungan lemah dan sangat lemah. Untuk di Kota Soreang variabel yang mempengaruhi peningkatan rata-rata keuntungan harian adalah pertambahan jarak toko ke *minimarket*, pertambahan pemasok, dan pertambahan ukuran toko sedangkan untuk Kota Lembang variabel yang mempengaruhi adalah lamanya pengalaman berdagang, lamanya toko berdiri, jumlah jenis komoditas yang dijual, perubahan status kepemilikan ke hak milik/pribadi, dan pertambahan jenis komoditas.

Tabel 5
Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Toko Pengecer Tradisional

Variabel Dependen	Hubungan dengan Variabel Independen yang Mempengaruhi Variabel Dependen		
	Soreang	Tanjungsari	Lembang
Perubahan proposional rata-rata omzet harian	1. Pengalaman Berdagang (searah, cukup kuat)	1. Usia Pedagang (berlawanan, lemah)	1. Jumlah Pemasok Komoditas (searah, lemah)
	2. Tahun Berdiri Toko (searah, sangat lemah)	2. Ukuran Toko (berlawanan, sangat lemah)	
	3. Perubahan Pemasok (searah, lemah)		
Perubahan proposional rata-rata keuntungan harian	1. Jarak Toko Ke <i>Minimarket</i> (searah, lemah)	-	1. Pengalaman Berdagang (searah, lemah)
	2. Perubahan Pemasok (searah, sangat lemah)		2. Tahun Berdiri Toko (berlawanan, lemah)
	3. Perubahan Ukuran Toko (searah, lemah)		3. Jumlah Jenis Komoditas (searah, sangat lemah)
			4. Perubahan Status Kepemilikan (searah, sangat lemah)
			5. Perubahan Jumlah Jenis Komoditas (searah, sangat lemah)
Perubahan proposional jumlah tenaga kerja	1. Ukuran Toko (searah, lemah)	1. Usia Pedagang (berlawanan, sangat lemah)	1. Perubahan Ukuran Toko (searah, lemah)
	2. Jumlah Pemasok Komoditas (searah, lemah)		

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Untuk variabel perubahan jumlah tenaga kerja juga didominasi oleh variabel independen dengan kuat hubungan lemah dan sangat lemah. Di Kota Soreang pertambahan ukuran toko dan pemasok menjadikan perlunya menambah jumlah tenaga kerja sedangkan di

Kota Tanjungsari usia pedagang yang lebih muda membutuhkan tambahan tenaga kerja untuk menjalankan usahanya. Di Kota lembang pertambahan ukuran toko menyebabkan perlunya menambah jumlah tenaga kerja.

Tabel 6
Karakteristik Persaingan Toko Pengecer Tradisional dengan *Minimarket*

No	Variabel		Soreang		Tanjungsari		Lembang
			Kawasan Permukiman	Kawasan Pusat Kota	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perdagangan	
1	Permasalahan utama pedagang pengecer tradisional	Kurangnya jumlah pembeli	15,15	58,33	9,20	24,24	24,53
		Meningkatnya persaingan dengan pedagang lain	39,39	4,17	22,99	45,45	30,19
		Meningkatnya persaingan dengan <i>minimarket</i>	24,24	0,00	35,63	18,18	16,98
		Meningkatnya harga barang dari pemasok	15,15	6,25	16,09	6,06	5,66
		Lainnya	6,06	31,25	15,38	12,12	22,64
2	Pesaing usaha pengecer tradisional	Pedagang toko pengecer tradisional	62,50	58,33	18	40,63	52,00
		<i>Minimarket</i>	28,13	31,25	70	25,00	32,00

No	Variabel		Soreang		Tanjungsari		Lembang
			Kawasan Permukiman	Kawasan Pusat Kota	Kawasan Pendidikan	Kawasan Perdagangan	
		Lainnya	9,38	10,32	12	34,38	16,00
3	Strategi usaha pedagang pengecer tradisional dalam menghadapi pesaing usaha	Sopan santun dan kejujuran	40,63	40,70	38,21	35,42	30,50
		Menambah keanekaragaman produk	14,06	13,95	8,13	12,50	14,89
		Kebersihan	25,00	5,81	23,58	0,00	16,31
		Menerima pembayaran dalam bentuk cicilan	1,56	13,95	6,50	20,83	0,71
		Lainnya	18,75	25,47	24,60	31,26	37,67
4	Persepsi Pengaruh keberadaan <i>minimarket</i> terhadap kinerja toko pengecer tradisional	Berpengaruh	40,63	50	76,60	40	47,22
		Tidak Berpengaruh	59,38	50	23,40	60	52,78
5	Alasan pengaruh <i>minimarket</i> berdasarkan persepsi pedagang pengecer tradisional	Produk yang dijual sama	35	20,51	21,19	37,50	24,36
		Harga produk yang dijual di <i>minimarket</i> lebih rendah	25	41,03	16,10	20,83	30,77
		Fasilitas dan infrastruktur lebih baik	15	12,82	21,19	37,50	14,10
		Jarak <i>minimarket</i> yang dekat	15	15,38	22,88	0,00	10,26
		Lainnya	11,00	10,26	18,65	4,17	20,52
6	Strategi agar dapat bersaing dengan <i>minimarket</i>	Sopan santun dan kejujuran	40,32	38,03	36,59	52,17	28,93
		Menjamin kualitas barang	12,90	8,45	11,38	0,00	21,49
		Menambah keanekaragaman produk	12,90	9,86	8,94	17,39	13,22
		Kebersihan	27,42	8,45	24,39	0,00	16,53
		Lainnya	6,45	39,06	17,71	28,39	26,45

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Untuk di Kota Soreang dan Lembang *minimarket* bukan merupakan permasalahan utama yang menyebabkan turunya kinerja usaha toko pengecer tradisional. Permasalahan utama lebih didominasi oleh kurangnya pembeli dan meningkatnya persaingan dengan pedagang sejenis. Untuk di Kota Tanjungsari di kawasan pendidikan keberadaan *minimarket* merupakan permasalahan utama dibandingkan di kawasan perdagangan. Di kawasan pendidikan ini sebanyak 70% pedagang beranggapan bahwa *minimarket* merupakan pesaing terberat sedangkan di Kota Soreang dan Lembang pesaing terberat lebih kedi sesama pedagang toko pengecer tradisional dari *minimarket*. kemudian berdasarkan persepsi pedagang bahwa pengaruh keberadaan

minimarket lebih banyak dirasakan oleh pedagang di Kota Tanjungsari di kawasan pendidikan (76,60%) dibandingkan dengan dua kota lainnya. Alasan pedagang yang menyatakan *minimarket* mempengaruhi kinerja usaha untuk di Kota Soreang dan Lembang lebih disebabkan oleh produk yang dijual sama dan harga yang dijual di *minimarket* lebih rendah sedangkan di Kota Tanjungsari untuk di kawasan pendidikan penyebab utama adalah karena kedekatan jarak sedangkan untuk di kawasan perdagangan adalah fasilitas yang lebih baik dimiliki oleh *minimarket*

Meskipun keberadaan *minimarket* sudah mulai mempengaruhi kinerja dan mulai menjadi pesaing usaha toko pengecer tradisional di tiga

kota ini, namun strategi usaha yang dilakukan lebih didominasi oleh sopan santun dan kejujuran, serta kebersihan. Strategi menambah jenis barang dan menjamin kualitas barang belum banyak digunakan oleh para pedagang toko pengecer tradisional di ketiga kota ini karena keterbatasan modal yang dimiliki.

6. Kesimpulan

Pola sebaran *minimarket* di Kota Soreang, Tangjungsari, dan Lembang cenderung berlokasi di pusat-pusat kegiatan khususnya di sepanjang jalan provinsi atau nasional yang memiliki tingkat pergerakan tinggi dan beraglomerasinya kawasan komersial di sepanjang jalan. Untuk Kota Soreang *minimarket* lebih cenderung beraglomerasi di kawasan pusat kota dari kawasan pemerintahan karena pusat kota memiliki tingkat permintaan yang lebih tinggi akibat berpusatnya fasilitas kota dan tingginya pergerakan di kawasan pusat kota. Di Kota Tangjungsari sendiri aglomerasi *minimarket* lebih terlihat di kawasan pendidikan dari kawasan perdagangan karena di kawasan pendidikan ini juga merupakan pusat kota Tangjungsari sedangkan untuk Lembang pola sebaran *minimarket* cenderung mengikuti tempat-tempat atau fasilitas yang menunjang kegiatan pariwisata di Kota Lembang. Untuk toko pengecer tradisional baik di Kota Soreang, Tangjungsari, dan Lembang pola sebarannya cenderung menyebar dan mendekati desa-desa yang memiliki jumlah penduduk tinggi khususnya di kawasan permukiman. Hal ini dikarenakan dengan keterbatasan modal yang dimiliki toko pengecer tradisional cenderung berlokasi mendekati konsumen guna meminimalisasi biaya transportasi konsumen.

Kinerja toko pengecer tradisional selama tahun 2005-2008 mengalami penurunan kinerja rata-rata omzet harian dan rata-rata keuntungan harian untuk di Kota Soreang baik kawasan pusat kota dan permukiman sedangkan kenaikan terjadi di Kota Tangjungsari dan Kota Lembang. Faktor yang menyebabkan perubahan kinerja tersebut lebih dikarenakan faktor eksternal dari faktor internal toko pengecer tradisional. Meskipun belum menjadi permasalahan utama, sebagai faktor eksternal persaingan dengan *minimarket* mulai mempengaruhi kinerja usaha khususnya di kawasan permukiman di Kota Soreang dan kawasan pendidikan di Kota Tangjungsari. Pengaruh *minimarket* tersebut lebih dikarenakan fasilitas dan produk yang ditawarkan dari kedekatan jaraknya dengan toko pengecer tradisional. Meskipun sudah mulai mempengaruhi kinerja usaha di kota-kota kecil ini namun strategi usaha yang digunakan masih menggunakan strategi sederhana seperti kebersihan, sopan-santun, dan kejujuran, dan belum melakukan peningkatan kuantitas dan kualitas produk yang dijual karena keterbatasan modal yang dimiliki.

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Ir. Myra Puspasari Gunawan, MT., untuk arahan dan bimbingan sehingga artikel ini dapat ditulis. Terima kasih juga kepada dua mitra bestari yang telah memberikan komentar yang berharga.

Daftar Pustaka

- Asosiasi Pedagang Pasar Seluruh Indonesia. 2006. *Pertumbuhan Ritel Modern dan Dampaknya Bagi Ritel Tradisional*.
- Baker, Judy L. 2000. *Evaluating The Impact of Development Projects on Poverty*. Washington, D.C : World Bank

- Bruegmann, Robert. 2005. *Sprawl: A Compact History*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Bungin, Burhan. 2006. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta :Kencana Prenada Media Group.
- Engel,J.R et. Al. 1992. *Consumer Behavior*. Chicago. The Dryden Press.
- Jones, Ken and Jim Simmons. 1990. *Location Location Location: Analyzing the Retail Environment*, Ontario: Nelson Canada.
- Skogster, Patrick. 2006. *Location Planning Theories in Valuation of Retail Premises*. Munich, Germany, October 8-13, 2006
- Tambunan, Tulus. 2002. *Perekonomian Indonesia Beberapa Permasalahan Penting*. Jakarta : Ghalia.
- A.C. Nielsen. 2005. *Asia Pacific and Shopper Trends 2005*.
- Salusu, J. 1998. *Pengambilan Keputusan Statejik*. Jakarta : Grasindo.
- Undang-Undang No 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.